

госпом або радгоспом); відмінності в місці проживання громадян (міські і сільські сім'ї); різниця в характері об'єктів права власності (майно господарського і споживчого призначення) тощо. Диференціація правових режимів майна членів сім'ї за цими критеріями носила не економічний, а політичний характер, і була обумовлена не особливостями господарювання на землі, а тією обставиною, що регулювання майнових відносин здійснювалося у соціально-класовому зрізі. У літературі останніх років радянського періоду все більше вчених визнавали необхідність уніфікації законодавства, що регулює майнові відносини членів сім'ї по веденню підсобного господарства.

Другою тенденцією розвитку законодавства останніх років є значне посилення диспозитивності правового регулювання майнових відносин членів сім'ї. Скасування імперативних норм, які суворо регламентували поведінку громадян в майновій сфері, надання членам сім'ї права самостійно вирішувати правовий режим належного їм майна значно розширили межі ініціативи цих осіб. Серед правових засобів, які включаються до складу правового режиму майна членів сім'ї сьогодні, договір стає одним з ключових факторів, визначають його зміст. Це дозволяє запобігти зайвій деталізації, необхідності нормативної розробки різноманітних моделей побудови майнових відносин членів сім'ї щодо ведення підсобного господарства, заняття садівництвом (виноградарством) і городництвом.

Надійшла до редколегії 19.08.99

М.В. Мороз

СТРОКИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ МАЙНА ДЕРЖАВНИХ ПІДПРИЄМСТВ

Строковість володіння і користування орендованим майном є ознакою групи договорів на передачу майна в користування. Під строками в цивільному праві варто розуміти певні періоди або моменти часу, із якими закон зв'язує ті або інші юридичні наслідки. У класифікації юридичних фактів строки відносяться до категорії подій, оскільки їх перебіг носить об'єктивний характер, тобто вони являють собою «... явища, що не залежать від волі людини» [1, с.163]. Ще більш конкретно визначаючи місце строку договору оренди, можна скористатися класифікацією подій, запропонованою О.А.Красавчиковим [1, с.166-168] і віднести їх до відносних юридичних подій. До них О.А.Красавчиков відніс явища, викликані діяльністю людини, але які виступають вже незалежно від причин, їх що породили.

З приводу місця строків у класифікації юридичних фактів висловлена й інша позиція, відповідно до якої строки в цивільному праві вважаються явищами вольовими за своїм походженням і займають особливе місце в системі юридичних фактів [2, с.7-10; 3, с.248-249]. Безумовно, строки уста-

новлюються вольовими актами (законом, угодою сторін і т.д.). Проте також очевидно, в основі їх завжди лежить час - категорія об'єктивна. Це, а не те, як вони встановлюються, є визначальним у характеристиці строків.

У ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [4] (далі Закон) встановлені положення, що регулюють строк договору оренди, зокрема, частина 1 ст. 17 установлює, що «строк договору оренди визначається за згодою сторін». Зі змісту норми очевидно, що законодавець надає можливість орендарю й арендодавцю самим визначити початок і кінець існування в часі орендного правовідношення, підставою виникнення якого є укладений між ними договір оренди.

Сторони гранично вільні у визначенні строку договору оренди. Проте, незважаючи на це, строк є istotною умовою договору оренди і повинен бути чітко визначений, оскільки відсутність у договорі чітко визначеного строка тягне за собою визнання його недійсним. При цьому, на відміну від класичного майнового найму, для оренди державного майна взагалі й оренди майна державних підприємств зокрема невизначеність строку оренди неприпустима. Це продиктовано тим, що при невизначеності строку договору оренди кожна зі сторін могла б відмовитися від нього в будь-який час, завчасно попередивши про це іншу сторону. Це спричинило б нестабільність у відносинах сторін при оренді державного майна. При цьому, насамперед, страждав би орендар, як більш слабка сторона в договорі.

У Законі не передбачений ні мінімальний, ні максимальний строк, на який може бути укладений договір оренди.

Практика показує, що сторони при укладенні договору оренди віддають перевагу довгостроковій оренді, оскільки вона надає орендарю більш широкі можливості для притягнення коштів у розвиток орендованого майна і підвищення ефективності використання майна державних підприємств.

З урахуванням цього, на нашу думку, необхідно визначити в Законі мінімальний строк договору оренди, особливо у відношенні оренди цілісних майнових комплексів державних підприємств і їх структурних підрозділів, а також нерухомого майна. Подібні зміни в Закон бачаться нам необхідними в зв'язку з тим, що встановлення занадто нетривалого строку оренди майна державних підприємств створює шкідливе із соціально-економічної точки зору становище: у цьому випадку орендар позбавляється впевненості в тому, що він устигне за час договору використати зроблені ним витрати на орендоване майно, а це означає, що орендар і не буде таких витрат робити, внаслідок чого ефективність використання орендованого майна буде страждати.

На нашу думку, при визначенні оптимального розрахунку строків, не можна ставати на позицію чим більший строк, тим краще. Сторони при цьому повинні враховувати цілий ряд чинників.

Так, сторони повинні взяти до уваги максимальні строки служби майна або найважливіших вхідних у його склад об'єктів. Необхідність визна-

чення долі цілком зношеного «ядра» орендованого майна вирішальним чином впливає на тривалість оренди, визначаючи максимальний її строк.

З урахуванням цього, можна погодитися з рекомендаціями, що були обнародовані, про встановлення строку договору оренди, виходячи з розрахунку часу, необхідного для реновації основних фондів, відновлення технологічної структури виробництва [5, с.49-50]. Цими межами, на нашу думку, і потрібно визначити мінімальний строк договору оренди.

При визначенні строку договору оренди сторони повинні враховувати також специфіку об'єкта оренди.

Довгостроковій оренді необхідно віддавати перевагу в тому випадку, предметом договору оренди виступає цілісний майновий комплекс або нерухоме майно (маються на увазі окремі будівлі і споруди).

У тому ж випадку, коли мова йде про оренду таких об'єктів, як окреме індивідуально визначене майно, перевагу варто віддавати, на нашу думку, короткостроковій оренді на строк до 5 років.

Чинне законодавство України передбачає спеціальні правила, що стосуються обчислення строків. За загальним правилом початком перебігу строку договору оренди є наступний день після календарної дати укладення договору оренди. Проте, сторони можуть зв'язати початок перебігу строку з фактом передачі предмета договору оренди або ж із якою-небудь іншою подією, або календарною датою. При цьому варто мати на увазі, що обчислення строку в договорі оренди не повинно починатися пізніше передачі об'єкта оренди орендарю.

Момент закінчення строку договору оренди визначається за правилами, зазначеними у ст. 87 ЦПК. Зокрема, вона встановлює, що строк, обчислюваний роками, минає у відповідний місяць і число останнього року строку. Якщо строк визначений місяцями, то він минає у відповідне число останнього місяця строку. Якщо закінчення строку, обчислюваного місяцями, припадає на місяць, що не має відповідного числа, то строк минає в останній день даного місяця.

Закінчення строку договору оренди майна державного підприємства є підставою припинення цього договору. Проте, необхідною умовою припинення договору оренди по закінченню строку його дії є наявність заяви однієї зі сторін про його припинення. При цьому заява повинна бути подана до закінчення цього строку.

У випадку, якщо жодна зі сторін не подала заяви про припинення договору оренди або його зміни, застосовуються правила, встановлені в частині 2 статті 17 Закону. Вона говорить: «При відсутності заяви однієї зі сторін про припинення або зміну договору після закінчення його строка він вважається продовженим на той же строк і на тих же умовах, що були передбачені договором». Приведена норма встановлює можливість продовження договору

оренди способом мовчання, яке визнається виявленням волі здійснити угоду у випадках, передбачених законодавством (ч.3 ст.42 ЦК).

У Законі встановлено, що при відсутності заяви однієї зі сторін про припинення договору, він продовжується на той же строк. У цьому полягає відмінність від продовження договору класичного майнового найму, що відповідно до ст. 260 ЦК продовжується на невизначений строк. Подібне формулювання цієї норми, що носить імперативний характер, обумовлене необхідністю чіткого встановлення строку в договорі оренди.

Законодавець передбачає дві нерозривно пов'язані умови як підстави для продовження договору оренди:

- 1) відсутність заяви однієї зі сторін про припинення або зміну договору;
- 2) відсутність подібної заяви повинно мати місце до закінчення строку договору.

У тому випадку, якщо подібна заява надійшла після закінчення строку договору оренди і у другій сторони немає бажання припинити договір, заява може не прийматися до уваги, і вищевказаний договір вважається продовженим на той же строк і на тих же умовах, що були передбачені сторонами у діючому раніше договорі оренди. У тому випадку, якщо сторона, що подала подібну заяву після закінчення строку договору оренди, наполягає на його зміні або припиненні, питання вирішується в звичайному претензійному-позовному порядку.

Володіючи на підставі договору оренди правом на чуже майно, орендар зберігає деякі його елементи, при певних умовах, і після припинення договору оренди. Так, ч. 3 ст. 17 Закону встановлює, що: «Після закінчення строку договору оренди орендар, що належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право при інших рівних умовах на продовження договору оренди на новий строк».

Це значить, що якщо після закінчення строку договір оренди не був продовжений на тих же умовах і на той же строк, і орендодавець стоїть перед необхідністю укладення нового договору оренди, то орендар, що сумлінно ставився до своїх обов'язків за договором, має переважне, за інших рівних умов, право на продовження договору оренди. Це право є по своїй суті секундарним. Під секундарним правом розуміють ті належні особі правомочності, які полягають в можливості встановлення, зміни, або відміни конкретних правовідносин шляхом односторонніх волевиявлень. Характеризуючи вказане секундарне право, необхідно підкреслити, що орендар, який належним чином виконував умови договору оренди, реалізуючи переважне право на укладення договору оренди своїм активним, одностороннім волевиявленням, яке має якості оферти, встановлює правовідношення відносно укладення договору оренди з орендодавцем. Внаслідок цього автоматично відміняється правовідношення по укладенню договору оренди, в якому у якості оферента виступав інший суб'єкт.

Оскільки вищенаведена норма є такою, що надає право, то при відсутності у орендаря бажання взяти в оренду відповідне державне майно в старого орендодавця, він може відмовитися від цієї переваги.

Вважається необхідним проте сказати, що незважаючи на в цілому правильне вирішення цього питання в Законі, деякі моменти залишаються усе ж неурегульованими. Так, у Законі не зазначено, протягом якого строку з моменту припинення договору оренди орендар має переважне право на продовження договору оренди. Поза всяким сумнівом, це право не може бути безстроковим.

Тим часом у законодавстві ряду країн ближнього зарубіжжя можна знайти позитивне рішення цього питання. Так, наприклад, ст. 621 ЦК РФ внесла велику певність у порядок реалізації переважного права орендаря на укладення договору на новий строк. Якщо орендодавець відмовив орендарю в укладенні договору на новий строк, але протягом року з дня закінчення строку договору з ним уклав договір оренди з іншою особою, орендар вправі по своєму вибору зажадати в суді переведення на себе прав і обов'язків по укладеному договору і відшкодування збитків, або тільки відшкодування збитків.

На нашу думку, із метою більшої певності доповнення в зазначеній вище частині варто внести і наше законодавство. Необхідно визначити, поперше, граничний строк існування права орендаря на переважне укладення договору оренди, встановивши межу його існування, наприклад, як в ЦК РФ в 1 рік; по-друге, забезпечити реалізацію цього права, у випадку його порушення, можливістю застосування орендарем конкретних заходів щодо його захисту, наприклад, передбачити можливість висунення орендарем вимог про переведення на нього прав та обов'язків орендаря за новим договором оренди.

Для володіння і реалізації права на продовження договору оренди орендарю необхідно насамперед виконувати покладені на нього договором обов'язки належним чином. Принцип належного виконання припускає виконання належною особою належних дії і належним засобом. У випадку, якщо орендодавець не вважає, що орендар виконував свої обов'язки за договором належним чином, останній має право звернутися в арбітражний суд за захистом своїх прав.

Строки договору діляться на загальні строки існування договору та на строки виконання обов'язків. Якщо загальний строк визначає величину існування договору в часі, то строки виконання обов'язків є однією з умов належного виконання, вони визначають, в який момент та чи інша сторона договору повинна виконати покладений на неї обов'язок. До строків виконання обов'язків по договору оренди відносяться: строк передачі об'єкта оренди орендареві, строк внесення орендної плати тощо.

Характеризувати кожен з них немає необхідності, однак для повноти нашого дослідження охарактеризуємо деякі з них.

Відповідно до ч. 1 ст. 13 Закону передача об'єкта оренди орендодавцем орендареві здійснюється в строки, визначені сторонами в договорі оренди.

Зі змісту приведеної вище норми витікає, що обов'язок по передачі об'єкта оренди орендодавець повинен виконати в строк, вказаний в договорі. Від строку передачі в оренду залежить: по-перше, початок здійснення використання орендарем цього майна; по-друге, початок виконання орендарем своїх обов'язків по договору оренди; по-третє, несення ризику випадкової загибелі орендованого майна тощо.

Суб'єктивному обов'язку орендодавця передати майно в певний момент відповідає суб'єктивне право орендаря вимагати передачі цього майна в строк, вказаний в договорі. У випадку, якщо строк передачі майна в оренду не встановлений договором, застосовуються правила, встановлені ст.165 ЦК. Це означає, що орендодавець повинен виконати обов'язок по передачі майна в семиденний строк із дня пред'явлення про це вимоги орендаря.

Необхідно зауважити, що строки внесення орендної плати, визначені в договорі, повинні беззаперечно виконуватись орендарем. Невнесення орендної плати в строк є прострочкою. При цьому не має значення, чи внесена орендна плата в неповному обсязі чи не внесена повністю, чи з запізненням.

Дострокове внесення орендної плати можливе, якщо це передбачено договором, чи якщо на це є згода орендодавця.

Список літератури:

1. Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. М., 1958.
2. Грибанов В.П. Сроки в гражданском праве. М., 1967.
3. Советское гражданское право: Учебник. В 2-х т..Т.1 / Под. ред. В.П.Грибанова, С.М.Корнсева. М., 1979.
4. Про оренду державного та комунального майна: Закон України в редакції Закону №98/95-ВР від 14.03.95 // Відом. Верховн. Ради України. 1995. №15. Ст.99. зі змінами, внесеними згідно із: Законом №651/97-ВР від 19.11.97 р. // Відомості Верховн. Ради України. 1998. №11-12. Ст.42; Законом №768/97-ВР від 23.12.97 р. // Відом. Верховн. Ради України. 1998. №18. Ст.88; Законом №177-XIV (177-14) від 14.10.98 р. // Відом. Верховн. Ради України. 1998.-№49.-Ст.301; Законом №685- XIV (685-14) від 20.05.99 р. // Відом. Верховн. Ради України.-1999.-№29.-Ст.239.
5. Аренда: сущность и практика: Учеб.пособие для экон.всеобуча трудящихся.М. 1989.

Надійшла до редколегії 02.07.99